

12^{ème} PARTIE - TERMINOLOGIE

Article 12.1. Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Article 12.2. Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Article 12.3. Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Article 12.4. Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Article 12.5. Avant-corps et saillie

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

On distingue :

- les avant-corps fermés, tels que notamment les encorbellements, les jardins d'hiver, les oriels, et
- les avant-corps ouverts, tels que notamment les balcons.

Au sens de *la partie écrite du présent PAP QE*, les éléments en saillie tels que les porches, les seuils, les perrons, les cours anglaises, les sauts-de-loup, les avant-toits ou débords de toiture, les auvents, les marquises et autres éléments semblables, ne sont pas considérés comme des avant-corps.

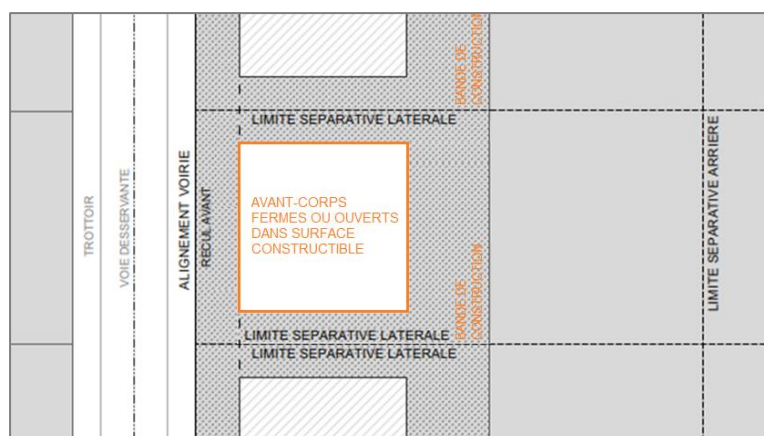


Figure 12.5.1. Avant-corps

Article 12.6. Avant-toit ou débord des toitures

L'avant-toit ou le débord des toitures au sens de ce règlement est l'extrémité en saillie d'un toit.

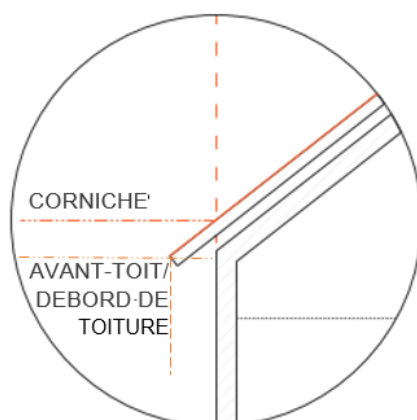


Figure 12.6.1. Avant-toit ou débord des toitures

Article 12.7. Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Article 12.8. Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

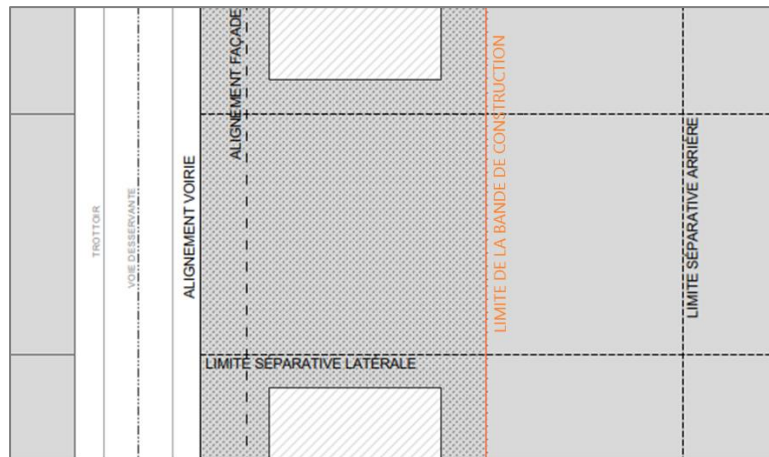


Figure 12.8.1. Bande de construction

Article 12.9. Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Article 12.10. Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Article 12.11. Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors-sol ou enterré.

Article 12.12. Construction hors-sol

Les constructions peuvent être hors-sols ou souterraines.

On entend par hors-sol, les constructions ou parties de construction visibles à partir du niveau du terrain naturel ou aménagé.

Dans le cas de constructions partiellement enterrées, une construction est considérée comme hors-sol,

- si plus d'une face est entièrement dégagée ou
- si la construction ou la partie de construction, dépassent le niveau du terrain naturel de plus de 0,80 m (figure 12.11.1.).

Dans le cas d'une pente du terrain naturel ou aménagé dans plusieurs directions par rapport à l'axe médian du terrain, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

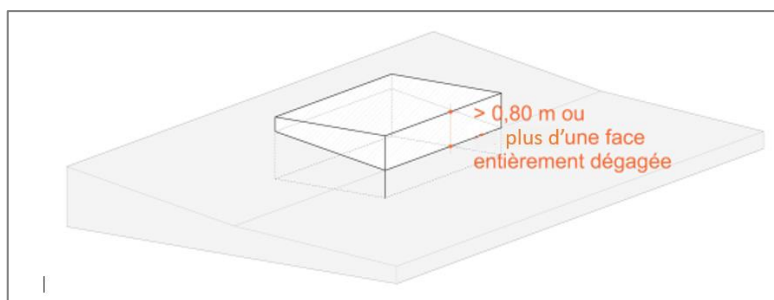


Figure 12.12.1. Constructions hors-sols

Article 12.13. Construction principale

Sont considérées comme constructions principales, les constructions accueillant des pièces destinées au séjour prolongé et temporaire de personnes ou à une activité professionnelle, par opposition aux dépendances.

Article 12.14. Constructions jumelées

Au sens de *la partie écrite du présent PAP QE*, on entend par constructions jumelées deux constructions principales accolées et mitoyennes.

Deux constructions principales dont les garages respectifs situés dans le recul latéral sont accolés et mitoyens, ne constituent pas des constructions jumelées.

Article 12.15. Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Article 12.16. Cour anglaise

Au sens de *la partie écrite du présent PAP QE*, on entend par cour anglaise un fossé maçonné sur lequel prennent jour les ouvertures d'un niveau en sous-sol.

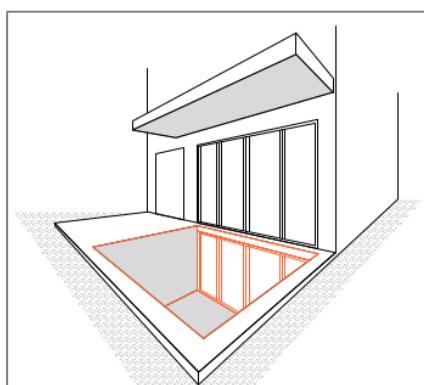


Figure 12.16.1. Cour anglaise

Article 12.17. Dénivellement

Le dénivellement d'un terrain est la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel mesuré sur l'alignement de voirie et celui mesuré à la limite postérieure de la bande de construction autorisée, dans l'axe médian de la construction principale future ou existante.

Article 12.18. Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Article 12.19. Dépendance autre que les garages hors-sols et car-ports

Au sens de *la partie écrite du présent PAP QE*, on entend par dépendances autres que les garages hors-sols et car-ports, notamment les abris de jardins, les serres, les abris pour animaux, les barbecues, les kitchenettes, les fours extérieurs, les saunas et autres éléments semblables.

Article 12.20. Environnement construit

L'environnement construit est considéré comme existant au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

Article 12.21. Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

L'étage en retrait est toujours situé immédiatement au dessus du dernier niveau plein.

Article 12.22. Faîte / Faîtage

On entend par faîte ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Article 12.23. Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume.

Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Article 12.24. Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume.

Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Article 12.25. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et la ligne d'intersection horizontale des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore l'arête supérieure d'une toiture à un versant.

Elle est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Si les 2 versants forment un décrochement, l'arête la plus haute prévaut.

Si une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faîte est mesurée individuellement pour chaque volume.

Lorsque la toiture présente des décrochements en hauteur le long de la ligne d'intersection des versants, le point le plus élevé de la toiture (superstructures exclues) est à prendre en considération.

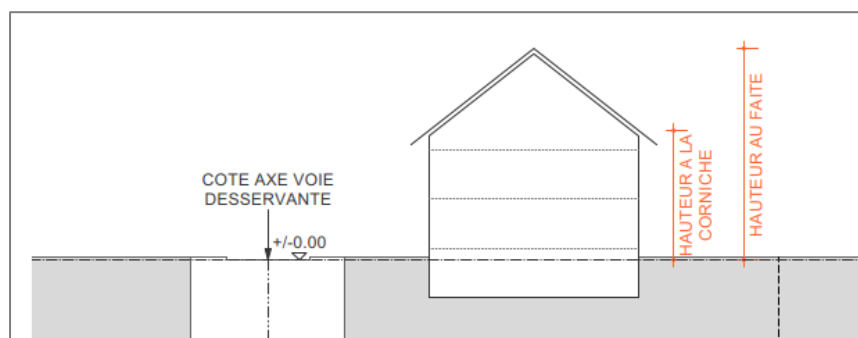


Figure 12.25.1. Hauteurs à la corniche et au faîte

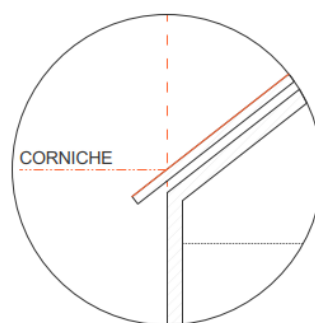


Figure 12.25.2. Détail corniche

Article 12.26. Hauteur d'une dépendance ou d'un aménagement extérieur

La hauteur d'une dépendance, d'une piscine ou d'une terrasse, est mesurée à partir du niveau du terrain aménagé, à l'emplacement de la dépendance, de la piscine ou de la terrasse. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Article 12.27. Installations techniques

Au sens de *la partie écrite du présent PAP QE*, on entend par installations techniques notamment les

collecteurs solaires, les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de ventilation, de climatisation et d'aération, les pompes à chaleur, les systèmes d'alarme, les systèmes de signalement, les antennes GSM et les tableaux de commande pompiers.

Article 12.28. Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Article 12.29. Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Article 12.30. Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Article 12.31. Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal. La surface habitable nette du logement intégré est limitée à un maximum de 30% de la surface habitable nette du logement principal.

Article 12.32. Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Article 12.33. Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Article 12.34. Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Article 12.35. Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Article 12.36. Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Article 12.37. Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Article 12.38. Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Article 12.39. Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Article 12.40. Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Article 12.41. Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Article 12.42. Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Article 12.43. Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Article 12.44. Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

On distingue :

- le recul avant qui est toujours situé entre l'alignement de voirie et la limite de la surface constructible ;
- le recul arrière qui est situé du côté opposé à la voie desservante entre soit la limite de la surface constructible soit la limite de la bande de construction et la limite arrière du lot ou de la parcelle ;
- les reculs latéraux sont situés entre les limites séparatives latérales et la limite de la surface constructible et sont limités par le recul avant et le recul arrière.

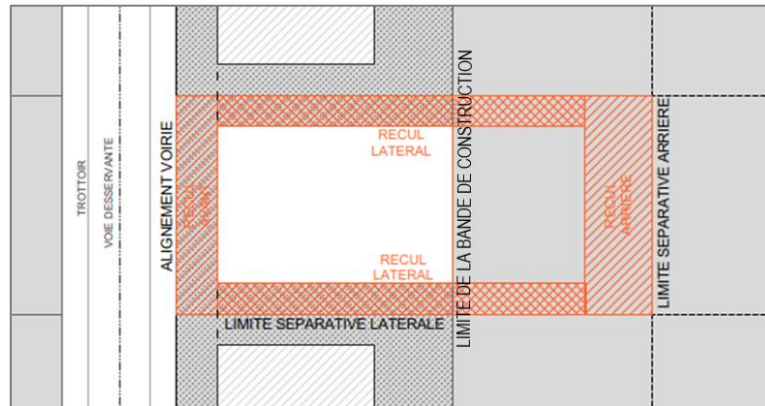


Figure 12.44.1. Reculs des constructions

Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux rues, seul le recul situé le long de l'axe principal ou devant la façade principale, est considéré comme recul avant.

Les reculs des dépendances sont mesurés hors-tout, c'est-à-dire entre débord de toiture et limites parcellaires.

Article 12.45. Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est, en principe, le premier niveau plein d'une construction.

Article 12.46. Saillies

Sont considérés comme éléments en saillie les porches, les seuils, les perrons, les cours anglaises, les sauts-de-loup, les avant-toits ou débords de toiture, les auvents, les marquises et autres éléments semblables, par opposition aux avant-corps.

Article 12.47. Saut-de-loup

Au sens de *la partie écrite du présent PAP QE*, on entend par saut-de-loup une ouverture placée au ras du sol, permettant à la lumière naturelle d'éclairer un niveau en sous-sol.

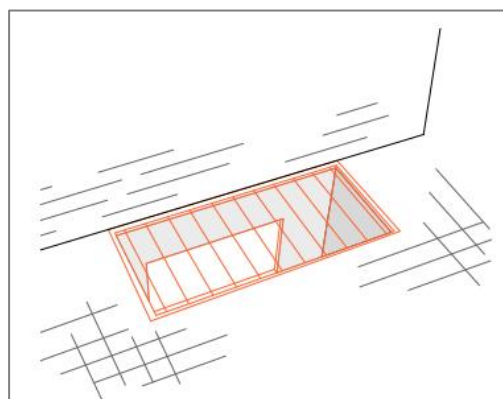


Figure 12.47.1. Saut-de-loup

Article 12.48. Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Article 12.49. Terrasse de jardin

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non-close, indépendante et ne communiquant pas avec les pièces d'habitation.

Article 12.50. Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Article 12.51. Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.